

Iniciativa de Recuperación por Desastres
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de E.E.U.U.
[Expediente No. FR-5051-N-01]
Registro Federal / Volumen 71, Número 29
Ley de Asignación de Fondos del Departamento de Defensa, 2006

Oficina del Desarrollo Comunitario de Louisiana,
División Administrativa

Autoridad de Recuperación de Louisiana

Enmienda al Plan de Acción para los Fondos de Recuperación por
Desastres respecto a las Viviendas Móviles de Alquiler Accesibles y
Elegibilidad de los Propietarios de Casas Rodantes



Kathleen Babineaux Blanco
Gobernadora

Mitch Landrieu
Vice-gobernador

Jerry Luke LeBlanc
Comisionado de Administración

Dr. Norman Francis
Presidente, Consejo LRA

Oficina del Desarrollo Comunitario
1201 North Third Street, Suite 7-270
P.O. Box 94095
Baton Rouge, LA 70804-9095
<http://www.LouisianaRebuilds.info>
<http://www.doa.louisiana.gov/cdbg/cdbg.htm>



INDICE DE CONTENIDOS

1. Introducción.....	2
2. Programa Piggyback sobre Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos	3
3. Programa de Asistencia para Propiedades de Alquiler Pequeñas	6
4. Enmienda respecto a la Asistencia Brindada a Propietarios de Casas Rodantes.....	7

1. Introducción

El huracán Katrina azotó el Estado de Louisiana el 29 de agosto de 2005, y Rita golpeó al estado el 24 de septiembre de 2005. Estos fueron el segundo y tercer huracanes de Categoría 5 para la temporada de huracanes del 2005. Las tormentas fueron mortales y costosas para las comunidades a través del Golfo y particularmente devastadoras para Louisiana. Más de 1,100 personas perdieron sus vidas en Louisiana; aproximadamente 18,000 negocios fueron destruidos; carreteras, escuelas, establecimientos públicos y servicios médicos fueron eliminados; y miles de personas fueron obligadas a mudarse.

Las tormentas destruyeron o dañaron severamente a un número sin precedentes de propiedades.

- 123,000 viviendas fueron destruidas o sufrieron daños mayores.
- 82,000 propiedades de alquiler fueron destruidas o sufrieron daños mayores.
- Se calcula que los costos para la reparación de viviendas será de \$32 mil millones. Parte, pero no todo, estaba asegurado.
- Una parte considerable de las unidades de alquiler y propias ocupadas, que ahora están inhabitables, estaban ocupadas por hogares de bajos ingresos.

El Congreso de E.E.U.U. ha asignado fondos para la recuperación bajo dos leyes públicas. La primera asignación suplementaria de fondos, PL 109-148, proporcionó \$11.5 mil millones a los estados de Mississippi, Louisiana, Alabama, Florida y Texas, a través del Programa de Subvención en el Bloque de Desarrollo Comunitario (CDBG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Humano de E.E.U.U. Louisiana recibió \$6.2 mil millones de esos fondos. La segunda asignación suplementaria de fondos, PL 109-234, proporcionó \$4.2 mil millones adicionales en fondos CDBG para Louisiana.

La Gobernadora Kathleen Babineaux Blanco ha establecido como prioridades la reconstrucción de viviendas, reconstrucción de infraestructura y el desarrollo económico, como los fines principales para la utilización de las asignaciones suplementarias de fondos. Los fondos suplementarios de recuperación CDBG están disponibles para el Estado, sujeto a la aprobación de HUD sobre los Planes de Acción, los cuales describen cómo se utilizarán los fondos. Se le ha concedido a la Autoridad de Recuperación de Louisiana (LRA), por parte del Gobernador y la Asamblea Legislativa de Louisiana, la responsabilidad establecida por la ley para desarrollar una política y los Planes de Acción requeridos. La Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana, la agencia que administra el programa anual de CDBG del Estado, administrará el programa de recuperación de CDBG suplementario.

Para promover una planeación sólida para la recuperación a corto y largo plazo, a nivel estatal y local que afectan las decisiones sobre la utilización de la tierra y reflejan la necesidad de la administración y desarrollo responsable de las zonas inundables, el Estado, por medio de la LRA, está guiando los esfuerzos de la planeación comunitaria

dentro de las subdivisiones administrativas más afectadas. Llamado *Louisiana Speaks* (Louisiana Habla), este esfuerzo es un proceso de planeación multifacético para desarrollar una visión a largo plazo y sostenible para Louisiana del Sur, a consecuencia de la destrucción causada por los huracanes Katrina y Rita. Los planes desarrollados localmente a través de *Louisiana Speaks* serán apoyados por los fondos CDBG asignados. La reconstrucción de las comunidades será guiada por los planes derivados a través de *Louisiana Speaks* y otros esfuerzos de planeación local.

2. Programa Piggyback sobre Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos

2.1 Cambios al Plan de Acción

El propósito de esta Enmienda al Plan de Acción es clarificar y actualizar varias de las descripciones sobre el programa de viviendas de alquiler publicadas previamente en la Enmienda al Plan de Acción del 6 de abril de 2006 – el *Programa Piggyback* (Sección 3.1 de la Enmienda del 6 de abril), *Servicios para Apoyo de Vivienda* (anteriormente Sección 3.2), y *los Incentivos Flexibles para Urbanizaciones de Ingresos Mixtos* (anteriormente Sección 3.3). Esta enmienda realizará los siguientes cambios a los programas mencionados anteriormente:

- Especifica que *los Incentivos Flexibles para Urbanizaciones de Ingresos Mixtos* son en realidad un componente del *Programa Piggyback* y por lo tanto mueve los \$41,560,000 que han sido asignados para este esfuerzo, a los fondos asignados para el Programa Piggyback, en donde realmente pertenecen.

Esto lleva los fondos totales asignados para el Programa Piggiback de los \$552,410,000 citados en el Plan de Acción original, a \$593,970,000. La creación de Urbanizaciones de Ingresos Mixtos permanece como una de las metas principales de los programas de Viviendas Móviles de alquiler, y una parte significativa de los fondos del programa Piggyback serán dedicados a estimular a los proyectos de ingresos mixtos que proporcionan viviendas a Precio del Mercado, así como Viviendas para la Fuerza Laboral y viviendas para hogares con ingresos extremadamente bajos.

Según se indicó en Planes de Acción anteriores, los fondos del Programa Piggyback serán asignados a urbanizaciones específicas según las estipulaciones de patrocinio competitivo de los Planes de Asignación de Fondos Calificados (*Qualified Allocation Plans – QAP*) de la Agencia de Finanzas de Vivienda del Estado de Louisiana (*Louisiana State Housing Finance Agency – LHFA*). Como resultado de la disponibilidad de tipos de alternativas para la asistencia para alquiler (Ej. Sección 8 Basada en Proyectos, Asistencia de Cupones Basada en Proyectos y Fondos de Apoyo de Operación de Viviendas Públicas), se calcula que se necesitará una menor parte del Subsidio de Alquiler Basado en Proyectos patrocinado por los fondos CDBG, que lo que se pensó con anterioridad, para

asegurarse que los hogares con ingresos menores al 20%, 30% y 40% de la Media de Ingresos del Área tengan acceso a éstas. Asimismo, el QAP incluye una asignación de fondos significativa para las propiedades de Ingresos Mixtos, que probablemente necesitarán un Financiamiento del Déficit (GAP) mayor que lo que se pensó con anterioridad. Sin embargo, hasta la fecha que la LHFA y la OCD reciban las solicitudes, no se sabrá la diferencia exacta entre los subsidios dirigidos principalmente hacia la capacidad de adquisición y los subsidios designados para estimular las urbanizaciones de ingresos mixtos.

- Clarifica que los fondos del *Programa Piggyback* pueden ser asignados a los proyectos de viviendas de alquiler financiadas en parte por los fondos regulares asignados de la LHFA de los Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos y los bonos exentos de impuestos – La Enmienda del 6 de abril indicó que el Estado solamente combinaría los fondos CDBG con los Créditos Tributarios especiales para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos de la Zona de Oportunidades del Golfo, los cuales fueron asignados por el Congreso como respuesta a las tormentas.
- Proporciona información adicional sobre el diseño del Programa Piggyback (ver la siguiente sección).

Las Enmiendas futuras al Plan de Acción describirán otros aspectos del programa de recuperación de CDBG suplementarios.

2.2 Generalidades sobre el Programa Piggyback respecto a los Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos

El programa LIHTC-CDBG (referido como el programa “Piggyback” del Plan de Acción de la Administración de Recuperación de Louisiana) apoya la accesibilidad económica, especialmente para ciudadanos de Louisiana de bajos ingresos, sobre las propiedades que reciben Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos (*Low Income Housing Tax Credits* – LIHTC), los cuales son asignados por la Agencia de Finanzas de Vivienda de Louisiana (LHFA). El Estado busca promover los siguientes tipos de unidades de vivienda de alquiler:

- **Viviendas para la Fuerza Laboral.** Tanto las *viviendas a precio de mercado* y las viviendas que inicialmente son accesibles para hogares con ingresos menores al 80% del AMI y *viviendas accesibles para (y restringidas para ser ocupadas por) hogares con ingresos menores del 60% del AMI*.
- **Viviendas Adicionales Accesibles.** La OCD y la LRA buscan facilitar el desarrollo de viviendas accesibles para (y restringidas para ser ocupadas por) hogares con ingresos en el o menores al 20% de la media de ingresos del área (“AMI”), de aquí en adelante llamadas “Viviendas del 20% del AMI”, 30% del AMI, de aquí en

adelante llamadas “Viviendas del 30% del AMI”, y 40% del AMI, de aquí en adelante llamadas “Viviendas del 40% del AMI”.

- **Apoyo de Vivienda Permanente (*Permanent Supportive Housing* - “PSH”).** La OCD y la LRA también buscan facilitar el desarrollo de viviendas de apoyo permanente para una variedad de hogares, incluyendo personas con ingresos extremadamente bajos (30% del AMI y menor) que tengan discapacidades serias y a largo plazo y/o aquellas personas desamparadas y/o quienes se encuentran con mayores riesgos de convertirse en desamparados. La OCD y la LRA llevarán a cabo dos estrategias PSH:
 - La estrategia principal es un Programa de Reserva PSH, bajo el cual todas las propiedades que reciban los Créditos de la Zona GO 2007-2008 accederán a que el 5% de la cantidad total de unidades estén disponibles para clientes del PSH, quienes estarán apoyados por los servicios correspondientes (proporcionados por agencias locales que utilicen los fondos CDBG).
 - La estrategia secundarias es el desarrollo de propiedades PSH (en las cuales por lo menos el 15% de las unidades estarán designadas para los clientes del PSH). Los clientes del PSH estarán apoyados por los servicios correspondientes (proporcionados por medio de agencias locales y el patrocinador de la propiedad, utilizando fondos CDBG).

El Apoyo a la Vivienda Permanente es el mejor modelo práctico de vivienda “basado en evidencias”, el cual proporciona unidades de vivienda de alquiler accesibles económicamente, en un entorno no institucional enlazado a los servicios de apoyo flexibles con base en la comunidad. Se calcula que un número significativo de unidades PSH se crearán en urbanizaciones PSH debido a la prioridad brindada a través del QAP del LHFA y la disponibilidad de fondos adicionales para el Programa Piggyback. Asimismo, es bastante seguro que un gran número de unidades de PSH se crearán dentro de las urbanizaciones de Ingresos Mixtos, LIHTC de Accesibilidad Adicional y en las Zonas GO que no reciben CDBG, a través de la reserva requerida de por lo menos 5% de unidades en total.

Asimismo, de acuerdo con la segunda asignación suplementaria de fondos, PL 109-234, el Programa Piggyback (por medio del QAP) colocará un énfasis especial en la reparación de urbanizaciones de Viviendas Públicas dañadas y otras urbanizaciones de vivienda asistida que hayan sido afectadas por los huracanes Katrina y Rita. Este programa también tratará los retos especiales respecto a la vivienda que enfrentan las personas con discapacidades.

Herramientas de Financiamiento

Para apoyar estas metas, la OCD hará que los siguientes tipos de asistencia económica estén disponibles:

- **Asistencia para Alquiler Basado en Proyectos de Louisiana** – fondos de apoyo de operación estarán disponibles para las viviendas accesibles para los hogares con ingresos menores al 40% del AMI.
- **Subsidio Flexible para Ingresos Mixtos de Louisiana**– apoyo económico para las urbanizaciones de Ingresos Mixtos.
- **Financiamiento del Déficit (GAP) de Accesibilidad Adicional de Louisiana** – financiamiento del déficit para las urbanizaciones LIHTC de Accesibilidad Adicional, posiblemente incluyendo proyectos financiados por medio de bonos exentos de impuestos y LIHTCs.
- **Financiamiento del Déficit (GAP) de Apoyo de Vivienda Permanente de Louisiana** – financiamiento del déficit para las urbanizaciones de Apoyo de Vivienda Permanente.
- **Fondos de Subvención para Servicios de Apoyo de Louisiana** – patrocinio para el costo de los servicios de apoyo para los ocupantes de las viviendas PSH.

La asignación de los dólares del Programa Piggyback entre estas opciones de financiamiento se determinarán basándose en las respuestas obtenidas del QAP. A su vez, estas respuestas serán moldeadas por los costos de desarrollo y los costos de operación pronosticados para los proyectos de alquiler.

Información Adicional

Información adicional respecto al Programa Piggyback podrá obtenerse en el documento del anteproyecto del programa publicado en el sitio de Internet de la Oficina de Desarrollo Comunitario en www.state.la.us/cdbg/DRactionplans.htm.

3. Programa de Reparación de Pequeñas Propiedades de Renta

Antes del desastre, una gran porción de familias de bajos ingresos y otras familias trabajadoras vivían en pequeñas propiedades de renta – casas de una sola familia, "dobles" y edificios pequeños multifamiliares - que eran propiedad y estaban manejados por propietarios a pequeña escala. Un número considerable de estas propiedades estaban sub-aseguradas o no aseguradas y ya no están disponibles para ser ocupadas. El Estado propone proporcionar hasta \$869,000,000 en asistencia financiera durante los próximos 10 años para la reparación y/o reconstrucción de aproximadamente 18,000 de estas unidades de vivienda de renta a pequeña escala.¹ Los propósitos primarios de este programa de financiamiento son capacitar a las

¹ El número de unidades asistidas dependerá de la cantidad promedio de subsidio por unidad. En general, entre más asequibles las rentas, mayor el subsidio por unidad, y menor el total de unidades que serán financiadas.

propiedades de renta en pequeña escala a regresar al mercado mientras se limita la cantidad de deuda (y por lo tanto de servicio de la deuda) que se requiere para que los propietarios puedan cobrar rentas asequibles. Esta Enmienda del Plan de Acción aclara y actualiza la descripción del programa que se publicó previamente como parte de la Enmienda de la Acción Camino a Casa #1.

El Programa de Reparación de la Pequeña Propiedad para Renta proporcionará, sobre una base competitiva, financiamiento a propietarios calificados que acuerden ofrecer sus departamentos a rentas asequibles para ser ocupados por familias de bajos ingresos. Los subsidios serán proporcionados sobre una escala deslizante, con el subsidio mínimo proporcionado para unidades que estén disponibles con rentas de mercado asequibles (rentas asequibles a familias con ingresos de o por debajo del 80% de la media) y la máxima cantidad de subsidio irá a unidades asequibles a familias con ingresos de o por debajo del 50% de Ingreso Promedio de la Media (AMI). Además de incentivos de financiamiento por proporcionar unidades asequibles en propiedades pequeñas de renta, el programa pondrá a disposición fondos, donde sea práctico, para mejorar los diseños de los edificios y hacer las propiedades menos susceptibles a daños por eventos naturales. .

Las propiedades elegibles serán seleccionadas con base a una preferencia por propiedades ubicadas en comunidades residenciales bien diseñadas y en vecindarios que también incluyan familias con ingresos mayores de la media del área. Cada solicitud será examinada por aseguradoras a la luz de criterios de selección a ser desarrollada por el Estado y basada en los costos propuestos del proyecto. El Estado se reserve el derecho de negociar con los solicitantes para buscar los mejores resultados posibles para cada proyecto mientras conserva valiosos fondos de incentivo.

A cambio de aceptar incentivos financieros, se requerirá a los dueños de las propiedades aceptar limitaciones sobre las rentas (con cláusulas de inflación) e ingresos de inquilinos por un período en un ámbito de entre 3 y 20 años, para asegurar que el alojamiento asistido permanece asequible y sea ocupado por familias con ingresos correspondientes a varios niveles de rentas asequibles. La cantidad de Subsidio Global para Desarrollo Comunitario (CDBG por sus siglas en inglés) disponible irá desde \$10,000 a \$100,000 por unidad (con las asignaciones más altas disponibles solo donde circunstancias especiales garanticen este nivel de asistencia). En general, las cantidades más altas por unidad estarán disponibles para dueños de propiedades que acuerden ofrecer rentas más bajas para reflejar la menor cantidad de ingresos por rentas que estas propiedades recibirán y su más limitada capacidad de retirar el servicio de deuda. La asistencia será ofrecida como préstamos de pago diferido a 0% de interés, que vencen solo con la venta de la propiedad o con el incumplimiento de las restricciones acordadas sobre rentas e ingresos familiares.

A diferencia del Programa de Asistencia al Propietario de Casa *Camino a Casa*, los fondos para el Programa de Reparación de la Pequeña Propiedad para Renta serán insuficientes para proporcionar a cada dueño de propiedad elegible suficiente dinero para reparar o reponer sus propiedades de renta. La asignación de prioridades de

propiedades que serán seleccionadas para asistencia se basará en factores que incluirán, pero no estarán limitados a, lo siguiente:

- Dueños de propiedades que demuestren la capacidad financiera y técnica de obtener financiamiento equiparable a la tasa de mercado, si es necesario, para llevar a cabo las reparaciones, y para proporcionar excelentes servicios de administración de propiedad; y
- Propiedades que sean más redituables de reparar o reponer, y ubicadas en áreas que tengan la infraestructura adecuada y donde se estén llevando a cabo actividades de reurbanización.
- Propiedades en poder de propietarios de pequeña escala donde el ingreso de las rentas constituía la mayoría del ingreso familiar y/o activos siempre y cuando estos inversionistas-propietarios cubran los requerimientos umbral de capacidad necesarios para reparar o reemplazar, y luego administren sus unidades.

Las propiedades elegibles incluyen:

- Pequeñas Propiedades de Renta
- Pequeñas Propiedades Ocupadas por el Dueño con una o más unidades de renta

Se anticipa que la mayoría de los edificios asistidos a través de este programa tengan entre una y cuatro unidades, aunque múltiples propiedades bajo la misma propiedad (ya sea que estén esparcidos o contiguos) pueden rehabilitarse como un solo proyecto, más grande si es práctico.

Nota: Los propietarios de dobles (propiedades de 2 unidades) que renten una y vivan en la otra deben decidir si recibirán compensación a través del Programa de Asistencia al Propietario de Casa Camino a Casa o a través del Programa de Reparación de la Pequeña Propiedad para Renta. Si se elige el Programa de Asistencia al Propietario de Casa El Camino a Casa, la estructura completa de dos unidades servirá como base para el cálculo de la asistencia hasta el tope del programa de \$150,000. Si el propietario elige competir por fondos del Programa de Reparación de la Pequeña Propiedad para Renta y es seleccionado, la propiedad es elegible para asistencia para ambas unidades, pero está sujeta a los topes y limitaciones establecidas arriba.

Al usar los recursos asignados al Programa de Reparación de la Pequeña Propiedad para Renta, el Estado puede desarrollar programas piloto para proporcionar incentivos, no solo para reparar las propiedades de renta dañadas, sino para convertirlas en alojamiento ocupado por el propietario. Por ejemplo, un Programa Piloto de Renta-Compra permitiría a un dueño vender una propiedad reparada de una familia o dos familias a un propietario de casa de ingresos bajos a moderados, en lugar de rentar la casa. Un programa Piloto de Asistencia al Comprador de Casa permitiría a familias de ingreso bajo a moderado comprar una previa propiedad de renta sin reparar de una familia o de dos familias y llevar la propiedad a través del proceso de reparación. El

crear compradores primerizos de casas sería una prioridad, pero el programa piloto puede también servir a compradores que tengan casas de las que ya eran dueños. Los propietarios de casas que estén ejerciendo la opción de “vender” o “reubicarse” bajo el Programa de Asistencia al Propietario de Casa Camino a Casa no son elegibles para recibir asistencia de financiamiento adicional del Estado a través de estos programas piloto. Los programas piloto se expandirán si tienen éxito usando financiamiento del presupuesto para el Programa de Asistencia para Rentas así como otras Fuentes que puedan estar disponibles.

Los participantes en los programas piloto así como los dueños-ocupantes de pequeñas propiedades de renta pueden tener acceso a asesores financieros y de construcción expertos para ayudarles con el refinanciamiento y la reconstrucción, o, si así lo desean, vender sus propiedades a promotores inmobiliarios que usen otros programas para proporcionar vivienda asequible.

4. Enmienda respecto a la Asistencia Brindada a Propietarios de Casas Rodantes

Esta enmienda al plan de acción propone enmendar la última versión publicada del Programa de Asistencia para los Propietarios de Viviendas Móviles, respecto a la elegibilidad de los propietarios de las casas rodantes. Esta enmienda define que todos los propietarios de casas rodantes que de alguna otra manera cumplan con las definiciones de la elegibilidad bajo el programa, pueden ser elegibles para recibir asistencia bajo el Programa de Asistencia para los Propietarios de Viviendas Móviles. En el lenguaje de la enmienda del plan de Acción, el primer párrafo en la página 14, actualmente dice lo siguiente:

“Propietarios de Casas Rodantes: Para calificar para recibir asistencia para los propietarios de viviendas, el propietario de una casa prefabricada o casa rodante también deberá ser dueño del terreno en donde la vivienda dañada estaba ubicada.”

Esta oración deberá reemplazarse con la siguiente:

“Propietarios de Casas Rodantes: Los propietarios de casas prefabricadas o casas rodantes también podrán ser elegibles, según se determine por el criterio desarrollado para asegurar la propiedad y la inmovilización de la estructura.”